PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2013

Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1

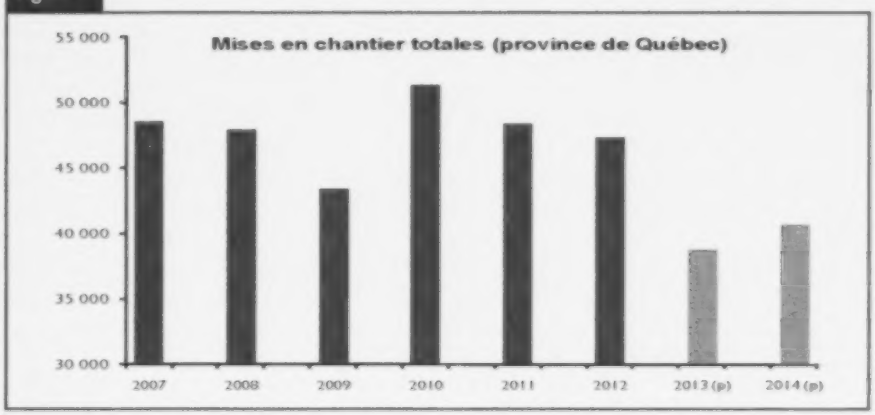
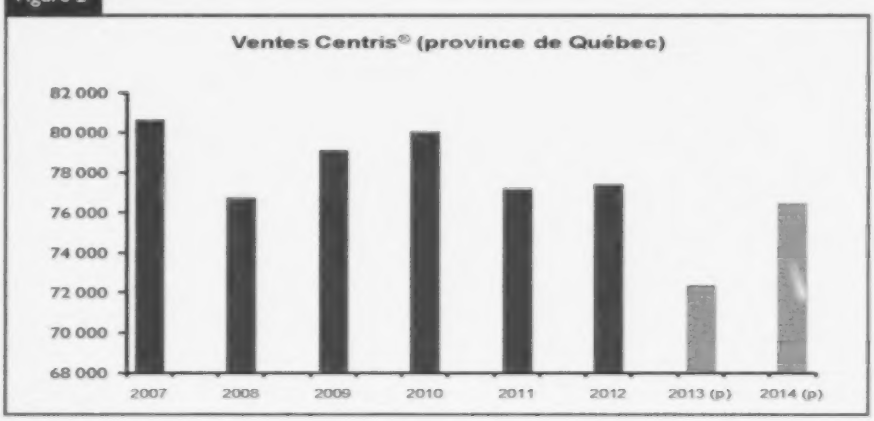


Figure 2



Source : SCHL

Aperçu

Au Québec, le ralentissement récent de la croissance économique réduira la demande de maisons existantes et neuves cette année. Plus encore, la détente des marchés de la revente et les inventaires relativement élevés de nouveaux logements feront diminuer les mises en chantier de façon significative en 2013. Cela étant dit, des conditions d'emprunt toujours favorables ainsi que les tendances démographiques soutiendront la demande en 2014, moment auquel un regain de force de l'économie et un resserrement des marchés de la revente alimenteront les marchés d'habitation.

Sur le plan économique, les marches de l'emploi du Québec ressentent toujours les impacts de la lente reprise aux États-Unis et des perspectives d'emploi plus favorables à l'ouest du pays. Bien que l'investissement des firmes soit en hausse, elle se concentre sur le capital fixe plutôt que sur l'embauche. Pendant ce temps, les dépenses publiques et celles des ménages sont modérées alors que les exportations demeurent stables. Une croissance du PIB de 1 et de 1,4 % est attendue.

Les tendances démographiques continueront de soutenir les marchés d'habitation de la province au cours des deux prochaines années. L'immigration soutenue aura un impact positif sur le marché locatif, car les entrées demeureront stables à court terme. Alors qu'une modération de la demande des jeunes ménages, premiers acheteurs soit attendue, le vieillissement de la population incitera des ménages plus âgés de réintégrer le marché afin de répondre à leurs nouveaux besoins en matière d'habitation.

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2013	3,00
	Changement de 2012 T1	-0,30
	2013 (P)	3,00 - 3,25
	2014 (P)	3,25 - 3,75
5 ans	T1 2013	5,21
	Changement de 2012 T1	-0,05
	2013 (P)	5,00 - 5,50
	2014 (P)	5,25 - 5,75

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2013

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

En détail

Mises en chantier, maisons individuelles

En 2013, la croissance de l'emploi modérée, la détente continue du marché de la revente et la tendance au logement collectif réduiront à nouveau les mises en chantier de maisons individuelles. Ceci se traduira par la mise en chantier de 14 200 maisons. En 2014, le resserrement du marché de la revente apportera du soutien et conduira à un bilan de 14 500 maisons individuelles. La tendance favorisant le logement collectif s'explique pas son abordabilité relative, les besoins changeants de la population vieillissante et par la densification urbaine.

Mises en chantier, logements collectifs

Alimentée par la popularité des appartements en copropriété, l'offre dans ce segment de marché a augmenté de façon significative. Résultat de trois ans de construction soutenue, de 2010 à 2012, les conditions de marché sur ce marché se sont détendues de façon considérable. Les mises en chantier de logements collectifs descendront sous la barre des 25 000 en 2013 et remontreront au-dessus de 26 200 en 2014.

Reventes

Bien qu'étant stables en 2012, les ventes par Centris® ont récemment diminué suite au contexte économique évoqué ci-dessus. En dépit d'un certain regain en deuxième moitié de cette année, les reventes finiront en baisse. Pour 2013, on prévoit 72 500 transactions. Au fur et à mesure que les conditions d'achat s'améliorent, les reventes reprendront leur croissance l'an prochain. Au total, 76 500 ventes par Centris® sont prévues pour 2014.

Prix

Une demande relativement moins forte pour les maisons existantes et une offre croissante ont tempéré le rythme de croissance des prix au cours des derniers trimestres. Une tendance qui se poursuivra pour le restant de l'année. Avec le retour de conditions de marché plus équilibrées, la croissance des prix poursuivra son ralentissement en 2013. Le prix moyen Centris® atteindra 271 200 $ en 2013 et 274 200 $ l'an prochain.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes Centris®[2]	Prix Centris® moyen ($)[2]
Gatineau	T1 2013	-1,8	6,7	903,51	T1 2013	455	96	359	0	0
	T1 2012	2,9	5,4	911,45	T1 2012	1 118	250	868	1 357	245 060
	variation[1]	-4,8	1,3	-0,9%	variation	-59,3	-61,6	-58,6	-100,0	-100,0
Montréal	T1 2013	4,6	7,8	807,63	T1 2013	2 958	728	2 230	0	0
	T1 2012	-1,9	9,2	796,14	T1 2012	6 152	1 304	4 848	13 313	328 491
	variation[1]	6,5	-1,4	1,4%	variation	-51,9	-44,2	-54,0	-100,0	-100,0
Québec	T1 2013	0,2	4,4	833,85	T1 2013	961	244	717	0	0
	T1 2012	3,9	5,0	789,92	T1 2012	2 210	465	1 745	2 227	261 059
	variation[1]	-3,7	-0,6	5,6%	variation	-56,5	-47,5	-58,9	-100,0	-100,0
Saguenay	T1 2013	-1,1	7,8	792,52	T1 2013	227	67	160	0	0
	T1 2012	2,0	6,2	760,49	T1 2012	367	169	198	521	195 758
	variation[1]	-3,1	1,6	4,2%	variation	-38,1	-60,4	-19,2	-100,0	-100,0
Sherbrooke	T1 2013	-5,0	6,3	758,80	T1 2013	365	114	251	0	0
	T1 2012	2,7	7,2	718,90	T1 2012	581	211	370	495	220 182
	variation[1]	-7,6	-0,9	5,6%	variation	-37,2	-46,0	-32,2	-100,0	-100,0
Trois-Rivières	T1 2013	-9,7	7,7	747,33	T1 2013	245	74	171	0	0
	T1 2012	3,9	7,5	749,01	T1 2012	386	125	261	315	161 671
	variation[1]	-13,6	0,2	-0,2%	variation	-36,5	-40,8	-34,5	-100,0	-100,0
Québec	mars 13	1,6	7,7	792,71	T1 2013	0	0	0	s.o	s.o
	mars 12	0,1	7,8	775,06	T1 2012	15 102	5 375	9 727	24 919	273 585
	variation[1]	1,4	-0,1	2,3%	variation	-100,0	-100,0	-100,0	s.o	s.o
Canada[2]	mars 13	1,2	7,2	875,32	T1 2013	0	0	0	s.o	s.o
	mars 12	1,2	7,2	856,86	T1 2012	62 025	24 812	37 213	149 260	373 300
	variation[1]	0,0	0,0	2,2%	variation	-100,0	-100,0	-100,0	s.o	s.o

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, Statistiques Centris®

[2]Les données pour le Canada proviennent de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (P)	2014 (P)	2013T1	2013T2 (P)	2013T3 (P)	2013T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	19 778	17 535	19 549	16 554	16 059	14 200	14 500	13 159	14 250	14 500	14 750
%	-10,8	-11,3	11,5	-15,3	-3,0	-11,6	2,1	-13,5	8,3	1,8	1,7
Log. collectifs	28 123	25 868	31 814	31 833	31 308	24 600	26 200	22 250	25 000	25 500	25 750
%	6,6	-8,0	23,0	0,1	-1,6	-21,4	6,5	-25,5	12,4	2,0	1,0
Tous	47 901	43 403	51 363	48 387	47 367	38 800	40 700	35 409	39 250	40 000	40 500
%	-1,3	-9,4	18,3	-5,8	-2,1	-18,1	4,9	-21,5	10,8	1,9	1,3
Marché de la revente											
Ventes Centris®	76 752	79 108	80 027	77 170	77 391	72 400	76 500	70 660	71 000	73 500	74 500
%	-4,8	3,1	1,2	-3,6	0,3	-6,4	5,7	-2,8	0,5	3,5	1,4
Prix Centris® moyen	215 323	225 368	241 455	261 445	266 442	271 200	274 200	275 843	272 000	268 000	269 000
%	3,8	4,7	7,1	8,3	1,9	1,8	1,1	0,6	-1,4	-1,5	0,4

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (Centris®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix Centris® moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix Centris® moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2013			2014		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	38 800	40 700	36 900	40 700	45 200	36 200
Logements collectifs	24 600	25 700	23 500	26 200	28 900	23 500
Logements individuels	14 200	15 000	13 400	14 500	16 300	12 700
Ventes Centris®	72 400	77 400	67 400	76 500	81 700	71 300
Prix Centris® moyen ($)	271 200	278 800	263 600	274 200	281 800	266 600
Canada						
Total des mises en chantier	182 900	192 500	173 300	188 900	211 300	166 500
Logements collectifs	103 100	108 000	98 200	106 500	118 300	94 700
Logements individuels	79 800	84 500	75 100	82 400	93 000	71 800
Ventes MLS®	443 400	474 800	412 000	468 600	501 400	435 800
Prix MLS® moyen ($)	369 700	380 000	359 400	377 300	392 200	362 400

Source : SCHL

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2012	2013(P)*	% variation (2012/2013)	2014(P)*	% variation (2013/2014)	Cumul annuel 2013**	Cumul annuel 2012**	% variation (2012/2013)
Gatineau	Log. individuels	688	450	-34,6	425	-5,6	42	84	-50,0
	Log. collectifs	2 071	1 375	-33,6	1 425	3,6	69	289	-76,1
	Tous	2 759	1 825	-33,9	1 850	1,4	111	373	-70,2
Montréal	Log. individuels	3 959	3 200	-19,2	3 100	-3,1	507	741	-31,6
	Log. collectifs	16 632	14 400	-13,4	13 800	-4,2	2 190	2 662	-17,7
	Tous	20 591	17 600	-14,5	16 900	-4,0	2 697	3 403	-20,7
Québec	Log. individuels	1 258	1 100	-12,6	1 000	-9,1	136	213	-36,2
	Log. collectifs	5 158	4 400	-14,7	4 000	-9,1	920	590	55,9
	Tous	6 416	5 500	-14,3	5 000	-9,1	1 056	803	31,5
Saguenay	Log. individuels	400	365	-8,8	350	-4,1	20	16	25,0
	Log. collectifs	717	635	-11,4	530	-16,5	136	118	15,3
	Tous	1 117	1 000	-10,5	880	-12,0	156	134	16,4
Sherbrooke	Log. individuels	610	570	-6,6	575	0,9	77	107	-28,0
	Log. collectifs	1 131	1 080	-4,5	1 125	4,2	148	244	-39,3
	Tous	1 741	1 650	-5,2	1 700	3,0	225	351	-35,9
Trois-Rivières	Log. individuels	305	260	-14,8	250	-3,8	22	30	-26,7
	Log. collectifs	716	575	-19,7	450	-21,7	25	149	-83,2
	Tous	1 021	835	-18,2	700	-16,2	47	179	-73,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2012	2013(P)*	% variation (2012/2013)	2014(P)*	% variation (2013/2014)	Cumul annuel 2012**	Cumul annuel 2013**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] Centris®	3 865	3 675	-4,9	3 700	0,7	963	778	-19,2
	Prix Centris® moyen[1]	239 913	246 000	2,5	250 000	1,6	235 341	239 244	1,7
Montréal	Ventes[1] Centris®	40 094	37 500	-6,5	40 200	7,2	12 164	9 927	-18,4
	Prix Centris® moyen[1]	326 366	331 000	1,4	334 500	1,1	317 376	324 482	2,2
Québec	Ventes[1] Centris®	7 220	7 100	-1,7	7 350	3,5	2 276	1 862	-18,2
	Prix Centris® moyen[1]	259 366	270 000	4,1	280 000	3,7	254 878	267 084	4,8
Saguenay	Ventes[1] Centris®	1 451	1 350	-7,0	1 425	5,6	364	309	-15,1
	Prix Centris® moyen[1]	186 178	191 500	2,9	196 500	2,6	179 998	188 729	4,9
Sherbrooke	Ventes[1] Centris®	1 784	1 750	-1,9	1 795	2,6	584	496	-15,1
	Prix Centris® moyen[1]	218 302	222 000	1,7	226 000	1,8	207 380	210 364	1,4
Trois-Rivières	Ventes[1] Centris®	1 026	980	-4,5	950	-3,1	309	285	-7,8
	Prix Centris® moyen[1]	154 803	156 660	1,2	158 225	1,0	157 039	158 369	0,8

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.
Sources : SCHL, ACI, Statistiques Centris®, prévisions de la SCHL (2011-2012)
Source pour les RMR : Statistiques Centris®, cumul: janvier à décembre
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2012	Oct. 2013(P)	Oct. 2012	Oct. 2013(P)
Gatineau	3,3	4,0	743	760
Montréal	2,8	2,7	711	720
Québec	2,0	2,5	741	755
Saguenay	2,0	2,5	549	565
Sherbrooke	5,0	4,8	578	585
Trois-Rivières	5,2	5,5	550	560
Canada	2,8	2,5	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64661_2013_Q02

17.04.13